INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL

A los señores miembros del Directorio y Accionistas de **IMPROINMUEBLES S. A.**

He revisado el Balance General cortado al 31 de Diciembre del 2003 y el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado a esa fecha, para dar cumplimiento a las disposiciones reguladas por la Superintendencia de Compañías.

Para efectuar dicha revisión se utilizaron normas de auditoria generalmente aceptadas con el objeto de obtener certeza razonable para detectar si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas.

1. ASPECTOS BÁSICOS POR RESOLUCIÓN DE SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.

En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañía, a continuación presento los siguientes detalles:

1. Los administradores de IMPROINMUEBLES S. A. han respetado las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la Junta General de Accionistas por el Directorio.

2. El suscrito Comisario Principal ha recibido toda la colaboración de parte de la Gerencia General y demás ejecutivos para desarrollar sus funciones durante el ejercicio económico del 2003.

3. En mi opinión la correspondencia, libro de actas de Juntas Generales de Accionistas y Directorio, libros de participaciones, así como los comprobantes de egresos bancarios, ingresos de caja, diarios mensuales, facturas y demás documentos contables están debidamente conservados y organizados según normas legales.

4. Los administradores de IMPROINMUEBLES S. A., han dado cumplimiento a los señalado por el artículo art. 321 de la Ley de Compañías.
   a. Han remitido a la oficina del comisario el Balance de Comprobación de Diciembre del ejercicio2003
   b. Se han solicitado los estados de cuenta bancarios por el mes indicado anteriormente, así como se han revisado las correspondientes conciliaciones con los libros de la empresa,
   c. Se han efectuado las debidas confirmaciones de saldos con los clientes y otros deudores.
5. De la evaluación del control interno implantado por los administradores de la empresa IMPROINMUEBLES S. A., se aprecia que los procedimientos adecuados y permite tener un grado razonable de seguridad de que los activos están salvaguardado contra pérdidas o disposiciones no autorizadas, y que las transacciones comerciales han sido efectuadas y registradas con bastante claridad y puntualidad.

22 OCT. 2004

6. Se ha revisada las cifras presentadas en los Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del 2003 contra los registros de contabilidad básicos: Libro Mayor y Libro Diario. No existe diferencia que amerite algún comentario.
7. En opinión del Comisario Principal, los estados financieros examinados presenta razonablemente la situación financiera de IMPROINMUEBLES S. A, al 31 de Diciembre del 2003. Las cifras presentadas confiables y han sido preparadas de acuerdo a normas de contabilidad generalmente aceptadas y promulgadas por la Superintendencia de Compañía.

2. INDICE FINANCIEROS 2003

		2003
A. INDICE DE LIQUIDEZ		
1. RAZON CORRIENTE	*ACTIVO CORRIENTE* / *PASIVO CORIENTE*	0,25
B. INDICE DE ENDEUDAMIENTO		
1. RAZON DE DEUDA	*DEUDA TOTAL* / *PATRIMONIO*	2,44
C. INDICE PATRIMONIO		
	PATRIMONIO / *ACTIVO TOTAL*	0,29
D INDICE DE RENTABILIDAD		
	MARGEN NETO / *VENTAS NETAS*	0,10

La situación económica de la empresa IMPROINMUEBLES S. A. es muy satisfactoria durante el 2003 por los índices registrados.

22 OCT. 2004

3. ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS 2003

La Balanza Comercial incluido el rubro petrolero mostró un saldo negativo de US $ 59 millones en el 2003 frente al 2002 cuando registro US $ -969 millones. Las exportaciones aumentaron 19% de 5.036 a 6.038 millones de dólares, sustentado básicamente en el alto precio del petróleo en el mercado internacional y el buen desempeño de las exportaciones no petroleras. Las importaciones crecieron apenas 1.53 % de 6.005 a 6.097 millones de dólares.

REGISTRO DE SOCIEDADES

El Producto Interno Bruto (PIB) en el año 2003 suma 26.844 millones de dólares, con una variación anual del 3% que comparado con el registrado 2002 que fue 3.4 % existe una desmejora en el crecimiento económico. Al cierre 2003, la Reserva Monetaria de Libre Disponibilidad (RMLD) alcanzó un monto de 1240 millones de dólares. La deuda pública externa en diciembre del 2003 terminó en 11.493 millones de dólares que representa un 43% del PIB. Con respecto al año anterior se observa una disminución de 1%.

La tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador en diciembre del 2003 se ubicó en 11.19% y la tasa pasiva en 5.51%, con respecto a diciembre del 2002 la tasa activa ha disminuido 1.58 puntos en tanto que la tasa pasiva aumentó 0.54 puntos.

Los depósitos que mantienen los Bancos en el exterior se ubicaron a diciembre del 2003 en 936 millones según la Superintendencia de Bancos, esto significa un 36.2% más que el año 2002 que fue de 687.3 millones.

El riesgo del País a diciembre del 2003 fue de 840 y a la fecha la tendencia es disminuir esta cifra. Un país con un índice menor de riesgo tiene mayores posibilidades de atraer inversiones y aumentar los plazos de empleos. También que las empresas puedan obtener créditos fuera del país y más confianza de mantener contactos comerciales con Ecuador.

Agradezco la confianza brindada al suscrito por los Accionistas y demás miembros del Directorio de IMPROINMUEBLES S. A. así como a sus administradores para la presentación de este informe.

CPA. PILAR YAGUAL
Comisario Principal

Guayaquil 15 de abril del 2004

22 OCT. 2004

REGISTRO DE SOCIEDADES
GUAYAQUIL